



Agendanr.: 7

Voorstelnr.: RB2017016

Onderwerp: Vaststelling 8e herziening grex De Draai 2017 d.d. april 2017

Programma: Stedelijke Vernieuwing en Duurzame Samenleving

### Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 14 maart 2017

### Inleiding / bestuurlijke achtergrond / Probleemstelling

De voortgang in de realisatie van het plan, de ontwikkelingen in de woningmarkt, de effecten daarvan in de woningbouwprogrammering en de bepalingen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in relatie tot onze risicobeheersing noodzaken tot een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (grex) van De Draai. Hierbij treft u de 8<sup>e</sup> herziening aan, die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2016 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is in 2016 gewijzigd en heeft consequenties voor de herziening van de grondexploitaties die vervat gaan worden in de MPG 2017 als toelichting bij de jaarrekening 2016. Voor de dekking van bovenwijkse voorzieningen heeft de Commissie BBV bepaald dat het niet meer is toegestaan om toevoegingen te doen aan dergelijke voorzieningen vanuit lopende grondexploitaties. Zoals bekend werd de reserve NBK1 tot dusver gevoed uit de lopende grexen op basis van een bedrag per verkochte woning dan wel een bedrag per m<sup>2</sup> uitgeefbaar c.q. bruto vloeroppervlakte. De bovenstaande stellige uitspraak impliceert dat pas bij resultaatbestemming in geval van winst afdrachten aan de reserve NBK1 toegevoegd kunnen worden; tussentijds direct ten laste van de lopende grexen is niet meer mogelijk.

jaren worden de gehanteerde uitgangspunten en de mutaties ten opzichte van vorig jaar toegelicht aan de hand van de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling, te weten de te beïnvloeden "4 P's": **P**rogramma, **P**lanning, **P**rijs en **P**arameters.

### Oplossingsrichtingen

Achtereenvolgens worden toegelicht:

- Programma (zie ook bijlage 1, pagina 4).

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) in deze herziening licht gedaald qua aantal woningen. Zie de tabellen hieronder. Qua verhouding tussen de hoofdcategorieën is er geen verschil ten opzichte van vorig jaar. Het aandeel categorie 1 en 2 blijft 40,3%. In absolute zin daalt het aantal woningen per saldo met 8 woningen naar in totaal 2.617 woningen. De reden hiervan is tweeledig. De eerste reden is dat met ingang van 2017 er van wordt uitgegaan dat de woningen van enkele bouwvelden ten oosten van de parkzone geen achtertuinen krijgen die grenzen aan de parkzone. Bij de huidige herziening is dit niet meer het uitgangspunt zodat er minder uitgeefbaar in de parkzone kan worden ingerekend. Het oorspronkelijke standpunt is om stedenbouwkundige redenen verlaten. De tweede reden is dat een project van Esdégé-Reigersdaal is verplaatst van fase 3 naar fase 5 en qua omvang is vergroot. De financiële grondwaarde van dit nieuwe programma wijkt marginaal af ten opzichte van de waarde van het programma van de grex 2016.

### Programma behorend bij herziening 2017

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2617	250	2367	602	452	804	759	2617
	9,4	90,6	23,0%	17,3%	30,7%	29,0%	100%

**Programma behorend bij herziening 2016**

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2625	250	2375	603	455	806	761	2625
	9,5%	90,5%	23,0%	17,3%	30,7%	29,0%	100%

**Vershil Programma en financieel tussen grex 2017 en 2016**

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
-8	0	-8	-1	-3	-2	-2	-8

Het aantal marktappartementen is ongewijzigd gebleven; van de 250 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de clusters van Esdégé-Reigersdaal geprojecteerd. Ruim de helft van de 210 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II (tot ca. € 186.000,- vrij op naam).

**Regionale programmering en planning**

Heerhugowaard heeft afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Regio Alkmaar over locaties, bouwtempo en kwaliteit. Deze afspraken zijn met de provincie bekrachtigd in de notitie Regionaal Actie Programma: 'Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio' (verder RAP Wonen genoemd). Het eerste RAP Wonen beslaat de periode 2011-2015 en gaat uit van de Prognoses Provincie Noord-Holland 2010, waarin gebruik gemaakt is van een traditioneel aanbod gestuurde prognosemethodiek.

Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 augustus 2013.

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefte prognose vastgesteld. Deze heeft een vraag gestuurd karakter gekregen. Voor de periode 2016-2020 wordt door Regio Alkmaar in overleg met de provincie een nieuwe RAP opgesteld. Omdat die nog niet gereed is wordt voorsnog uitgegaan van de bestaande afspraken gebaseerd op de bevolking- en woningbehoefte prognose uit de provinciale notitie 'Een prognose gericht op vraag gestuurd bouwen' uit 2013. De resultaten van deze provinciale notitie zijn medio 2015 geactualiseerd.

**Wat betekent dit voor Heerhugowaard?**

Op 01-01-2017 telde Heerhugowaard 22.743 woningen. De vraag gestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.190 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 447 woningen vanaf 01-01-2017. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van ca. 1324 woningen vanaf 2017 tot 2020, waarvan ca. 470 woningen in De Draai. Uitgangspunt voor de grex is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit. In het eerste RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu ingeplande overcapaciteit voor de korte termijn bedraagt ca. 877 woningen en valt daarmee niet binnen de afspraken die voor de regio gelden.

Hierbij worden de volgende kanttekeningen geplaatst.

- a) In de behoefteprognose van de provincie is geen rekening gehouden met huisvesting voor statushouders; in feite zou het cijfer van de gewenste provinciale voorraad daarop moeten worden aangepast. De nieuwste PRIMOS-prognose gaat uit van een gewenste woningvoorraad van 23.520 in 2020. Dat is een verschil van +330 woningen. Als dat als uitgangspunt wordt genomen, dan is de bouwopgave niet 447 woningen maar ca. 780 woningen. De overcapaciteit is daarmee lager en bedraagt ca. 41%.
- b) De overcapaciteit bevindt zich voor het grootste deel in de categorieën 1 en 2, die de onderkant van de markt bedienen en welke redelijk risicoloos zijn te ontwikkelen. In de periode 2017-2020 wordt van het totale aantal van ca. 1324 geplande woningen ca. 705 woningen (is 53%) gebouwd in de categorieën 1 en 2, terwijl in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II.

Voor de lange termijn (2020-2029) is de bouwopgave ca. 1840 woningen terwijl de ingerekende capaciteit ca. 2210 woningen telt. Een overcapaciteit van ca. 370 woningen (20%), terwijl regionaal een overcapaciteit is afgesproken van 30%. In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is

vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca.

€ 225.000,- incl. btw. Het ingerekende reguliere programma in De Draai (zonder de huisvesting van de cliënten van Esdégé-Reigersdaal) voldoet hier met 40,3% ruimschoots aan.

- **Planning: de jaarschijf 2016 en de ingerekende fasering 2017.**

Tot en met december 2016 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 469 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2016 de grond geleverd van projecten met een omvang van 146 woningen. De ingerekende programmering in de grex 2016 bedroeg 136 woningen. Het verschil van 10 woningen wordt onderstaand in beeld gebracht.

<b>ingerekend in vastgestelde grex 2016:</b>				<b>gerealiseerd 2016 :</b>			
bouwveld		ontwikkelaar	aantal	bouwveld		ontwikkelaar	aantal
1B	Witte Klaverweide	Gemeente kavels	3	1B	Witte Klaverweide	Gemeente kavels	3
1A	Rode Klaverweide	Gemeente kavels	4	1A	Rode Klaverweide	Gemeente kavels	2
1K	Gele Lishof	Bellevue	7	1K	Gele Lishof	Bellevue	5
1H	Watermuntstraat	Woonwaard	14	1H	Watermuntstraat	Woonwaard	14
D	buurtcentrum Noord	Esdege	24	D	buurtcentrum Noord	Esdege	24
1N	Madeliefstraat	diversen	28	1JN	Paardenbloem erf e.o.	Henselmans	15
1J	Paardenbloem erf	diversen	8	1JN	Madeliefstraat e.o.	BPD	32
				1JN	Speenkruidstraat e.o.	Ik woon betaalbaar	6
3J	Winterkoning erf		48	3J	Winterkoning erf	Diemeer	45
<b>Totaal</b>			<b>136</b>	<b>Totaal</b>			<b>146</b>

De jaarschijf 2016 laat een positieve cash flow zien van ca. € 1,9 miljoen; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de in 2016 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (= saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een geringe daling laat zien; de stand van de boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 44,5 miljoen negatief (zie ook onder pagina 5 van bijlage 1). De ingerekende uitgaven in de jaarschijf 2017 overtreffen echter de ingerekende opbrengsten met ca. € 0,7 miljoen; de reden hiervan is dat een groot deel van de planstructuur zal worden afgerond inclusief de aanleg van enkele kunstwerken. Tevens zullen er ca. drie bouwvelden bouwrijp gemaakt worden, die voor een deel qua opbrengsten later zijn ingerekend. Het gevolg hiervan is dat de boekwaarde weer wat oploopt.

De uitgifte van het jaar 2017 wordt grotendeels gerealiseerd in de inmiddels in aanbouw zijnde bouwvelden 1j en 1n en het al ontworpen bouwveld 2p ten zuiden van de Van Veenweg. Voor dit laatste bouwveld zijn inmiddels concept overeenkomsten met diverse ontwikkelaars voor de bouw van ongeveer 75 woningen. De totale geplande uitgifte 2017 beslaat ca. 148 woningen.



Op 8 juni 2017 is een grote verkoopmanifestatie gepland. Daarnaast zal naar verwachting eind 2017 een tweede verkoopmanifestatie worden gehouden voor de verkoop van ca. 84 woningen, waarvan de uitgifte grond gepland staat in 2018 met een overloop naar 2019.

- **Planning: de BBV-voornemens en de verdere fasering**

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) heeft vorig jaar via een zgn. stellige uitspraak de looptijd van een exploitatiebegroting beperkt tot 10 jaar. Het doel hiervan is om onzekerheden en risico's die gepaard gaan met een langere looptijd te beperken. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De motivatie moet tevens voorzien zijn van risico beperkende beheersmaatregelen. Een verplichtende maatregel hierbij is dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10<sup>e</sup> jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.

Vorig jaar heeft uw raad besloten om de resterende looptijd voor De Draai te stellen op 15 jaar; logischerwijs is nu uitgegaan van 14 jaar. De reden hiervan is net als vorig jaar tweeledig:

1. de gemeente is niet in staat is om de langjarige claimafspraken met de 5 claimhouders op een verantwoorde manier binnen 10 jaar in te vullen. Feitelijk gezien kunnen de claimafspraken niet binnen 10 jaar worden ingevuld, tenzij het woningbouwprogramma inhoudelijk wordt aangepast met alle gevolgen van dien;
2. de eerder genoemde behoefteprognose van de provincie geeft aan dat er een substantiële vraag is na de periode van 10 jaar.

In deze herziening zijn "beheersmaatregelen" doorgevoerd door geen opbrengstindex na jaar 10 in te rekenen. De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de 2.010 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2017 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt 142 woningen (excl. de projecten van Esdégé-Reigersdaal). Zie ook pagina 7 van bijlage 1. Uw accountant staat niet onwelwillend tegenover deze uitgangspunten.

- **Prijs: ontwikkeling van de grondprijzen**

In tegenstelling tot de voorgaande jaren is als gevolg van verbeterde omstandigheden op de woningmarkt de opbrengstindex met ingang van 2017 verhoogd van 0 naar 1%. Uit de dagelijkse praktijk blijkt echter nog wel steeds dat er voor diverse partijen maatwerk moet worden geleverd om voortgang in de projecten te houden. Ons ingerekende prijsniveau is hierbij taakstellend en wordt daardoor dan ook periodiek getest.

Zo is in 2016, net als in voorgaande jaren, door een onafhankelijk bouwkostenbureau een toets gedaan om te bepalen in hoeverre onze grondprijzen marktconform zijn. Een project buiten De Draai met appartementen is door een extern bureau op bouwkosten uitgerekend om te bepalen wat de hoogte van de residuele grondprijs is gegeven de omzet vanuit de VON-prijzen. Dergelijke appartementen zijn ook in het programma van De Draai te vinden. De conclusie is dat de grondprijzen voor deze categorieën marktconform zijn; een item, dat de accountant jaarlijks aansnijdt. In het woningbouwprogramma is t.o.v. vorig jaar geen verdere differentiatie doorgevoerd en ook de grondprijzen zijn nagenoeg niet aangepast. Vanaf 2017 is de opbrengstindex wel aangepast van 0% naar 1%. Zie verder onder Parameters.

- **Prijs: schrappen van de afdracht NBK**

Zoals al in de inleiding vermeld, heeft de Commissie BBV bepaald dat het niet meer is toegestaan om toevoegingen te doen aan bovenwijkse voorzieningen vanuit lopende grondexploitaties. De bovenstaande stellige uitspraak impliceert dat pas bij resultaatbestemming in geval van winst afdrachten aan de reserve NBK1 toegevoegd kunnen worden; tussentijds direct ten laste van de lopende grexten is niet meer mogelijk.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor de volgende oplossing.

De omvang van de afdrachten aan de reserve NBK1 van de twee grexten De Draai en De Vaandel bedraagt gefaseerd ca. € 9.475.000,-. Omdat deze NBK afdrachten uit de twee grexten worden geschrapd, zijn deze grexten niet langer verliesgevend.

De eerder al ingerekende en huidige verliesvoorzieningen voor De Draai en De Vaandel ad resp. € 3,9 en € 1,1 miljoen (totaal 5 miljoen) zijn dan niet meer nodig. Deze € 5 miljoen kan met ingang van 2017 worden toegevoegd aan de reserve NBK1.

Om tot het voorheen ingerekende afdrachtenbedrag te komen en om deze ook toe te voegen aan de reserve NBK1 dient er nog een bedrag van € 4,475 miljoen via een "omweg" te worden

toegevoegd. Dit bedrag kan worden gecompenseerd door gedurende 15 jaar een jaarlijks een bedrag van ca. € 298.000,- te doteren aan de reserve NBK1 vanuit de jaarlijkse reguliere exploitatie. In principe komt deze voorgestelde werkwijze op hetzelfde neer als de nu door de Commissie BBV niet meer toegestane werkwijze: bij de nu niet meer toegestane werkwijze zou een storting direct vanuit een verliesgevende grex worden gedaan, zou het verlies op de grex relatief hoger worden en zou er ten laste van de algemene middelen een relatief hogere verliesvoorziening moeten worden gevormd. Die relatief hogere verliesvoorziening moet dan uiteindelijk ten laste van de algemene middelen worden gebracht. In de voorgestelde werkwijze wordt de afdracht direct "geleend" van de algemene middelen en teruggestort in de algemene reserve bij het sluiten van de grexen bij resultaatbestemming. Op dat moment wordt de "lening" ingelost en hebben de grexen hun bovenwijkse bijdrage afgedragen.

- **Prijs: aanpassingen op kosten- en opbrengstensoorten.**  
In de herziene grex (zie ook pagina 2 van bijlage 1) staan de verschillen tussen 2017 en 2016 per kostensoort opgesomd. De ingerekende kosten in 2017 zijn overigens wel ten opzichte van 2016 met een jaarlijkse index van 1% verhoogd. Hieronder worden de grootste verschillen per kosten- en opbrengstensoort 2017 ten opzichte van het jaar 2016 toegelicht.
  1. **Ontwikkelingskosten**  
Het totale budget voor interne en externe ontwikkelingskosten voor de periode 2017 tot en met 2030 is verhoogd met € 1,5 miljoen op eindwaarde. De reden hiervoor is dat de huidige werkwijze van de afgelopen twee jaar deze verhoging noodzakelijk maakt; de afgelopen 2 jaar is bij een aantrekkende woningmarkt een dusdanige uitgifte van grond gerealiseerd, waarbij snel en flexibel kan worden geschakeld tussen al ontworpen en uitgewerkte bouwvelden.
  2. **Afdrachten bovenwijken**  
In de 8<sup>e</sup> herziening zijn zoals eerder beschreven de bovenwijkse afdrachten geschrapt. Het effect hiervan is dat er op eindwaarde een bedrag van ca. € 8 miljoen is geschrapt, waardoor zoals al eerder genoemd het resultaat positief wordt en de verliesvoorziening vrijvalt.
  3. **Reserveringen**  
De reservering voor effecten als gevolg van zelfrealisatie is gelet op recente ontwikkelingen verlaagd met ca € 1,1 miljoen op eindwaarde.
  4. **Bouwrijpmaken, woonrijpmaken en planstructuur**  
De kosten bouw- en woonrijpmaken en planstructuur zijn op eindwaarde slechts 0,7 % hoger (bedrag € 0,4 miljoen); een substantieel deel hiervan wordt veroorzaakt door een hoger ingerekende index. In de praktijk is het zo dat delen van de ingerekende budgetten hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken tegelijkertijd beschikbaar worden gesteld voor de uit te voeren werken, die vaak een combinatie zijn van hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken, waardoor de vergelijking per kostensoort wat lastiger wordt.
  5. **Rentekosten**  
De rentekosten bedragen op eindwaarde € 1,5 miljoen minder t.o.v. vorig jaar door alle financiële mutaties die per saldo positiever zijn en door een fractioneel lager ingerekende rentepercentage (zie ook onder parameters).
  6. **Opbrengsten woningbouw**  
Deze zijn t.o.v. vorig jaar in totaal met ca. € 1,8 miljoen op eindwaarde gedaald als gevolg van:
    - de eerder genoemde aanpassingen op het programma; hoger afgesloten contracten en verschuiving en vergroting van een project van Esdégé-Reigersdaal;
    - gewijzigde verkavelingsuitgangspunten in een paar bouwvelden grenzend aan het openbare park. Oorspronkelijk was het uitgangspunt dat er in deze bouwvelden zodanig verkaveld zou worden dat de achtertuinen van de kavels zouden grenzen aan het park waardoor er tuinmeters in het park zouden kunnen worden uitgegeven. Dit standpunt wordt nu om stedenbouwkundige redenen verlaten;
    - mutaties in de fasering en het wijziging en verlenging van de opbrengstenindex (i.c. ook in 2026 indexeren en in de laatste 5 jaar een verlaging van 2% naar 1%.
- **Parameters (uitgangspunten rente en inflatie).**  
De kostenindex staat in tegenstelling tot vorig jaar nu voor de gehele looptijd op 2%; vorig jaar is uitgegaan van een index van 1% voor de komende 2 jaren en daarna voor de gehele looptijd 2% (tot 2030).

De opbrengstenindex staat nu voor 2017 op 1%, voor het 2<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> jaar op 2%, voor het 6e t/m 9e jaar op 1% en vervolgens vanaf 2027 op 0%. Na jaar 10 wordt conform de invoering van de hierboven genoemde beheersmaatregel geen opbrengstindex ingerekend.

Vorig jaar was een 0% ingerekend voor de eerste 2 jaren en daarna 2% t/m 2026.

Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,0%; dat is conform BBV voorschriften het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen). In onze algemene risicoanalyse zal bij de bepaling van het weerstandsvermogen rekening worden gehouden met de financiële effecten die optreden als de parameters inflatie en rente wijzigen.

### **Juridische gevolgen**

Niet van toepassing.

### **Financiële gevolgen**

#### Opheffen verliesvoorziening

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 8e herziening een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 1,1 miljoen, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening kan worden opgeheven en via separate besluitvorming kan worden toegevoegd aan de reserve NBK1.

#### Risico van afzetvertraging

In de huidige grex 2017 is met een jaarlijkse fasering van gemiddeld 142 woningen (exclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) gekozen voor een structureel herstel van de markt. Het ingerekende prijsniveau is echter behoudend. Het inschatten van de planning voor de komende jaren blijft echter risicovol.

In 2016 heeft de gemeente grond geleverd voor 146 woningen. Voor de jaren 2017 en 2018 staan er ca. 148 en 155 woningen gepland. Hoewel de markt duidelijk herstel laat zien is het de vraag of dit doorzet. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal. Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderde parameters zal in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen ingerekend worden.

### **Sociaal/Economisch/Fysiek Domein**

De herziene grex De Draai april 2017 bestaat uit een aantal onderdelen: financiële verantwoording van gemaakte kosten en opbrengsten, budgettering van te maken kosten en raming van de opbrengsten van het nog te realiseren woningbouwprogramma. De ruimtelijke invulling hiervan raakt aan het sociale, economische en fysieke domein.

### **Duurzaamheidsbeleid**

De 8<sup>e</sup> herziening 2017 heeft ten opzichte van de 7<sup>e</sup> herziening 2016 vanuit duurzaamheids-perspectief geen effect.

### **Communicatie**

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Gedurende het jaar wordt uw raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke actualiteiten en ontwikkelingen. Ten aanzien van de actieve exploitatie van De Draai zult u in het Nieuws van de Dag van de griffie geïnformeerd worden over nieuwe verkopen.

### **Monitoring/Evaluatie / Focus voor de komende tijd**

Van belang is en blijft dat er continuïteit is in de productie van de woningen; stilstand is funest. De afgelopen jaren hebben maatwerk gevraagd en ook de komende tijd zal maatwerk en flexibiliteit nodig zijn. Vanzelfsprekend zal indien nodig tijdig besluitvorming gevraagd worden, indien buiten het financiële kader zal worden getreden.

### **Samenvatting**

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 8<sup>e</sup> herziening grondexploitatie van De Draai een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 1,1 miljoen.

### **Voorstel / besluit:**

Voorgesteld wordt om conform de voorgestelde looptijd de 8<sup>e</sup> herziening grondexploitatie van De Draai d.d. april 2017 vast te stellen met een positief resultaat van ca. € 1,1 miljoen.

**Bijlagenr. Titel/Onderwerp**

- Bij17-130 Bijlage 1: de herziene grex, bestaande uit:
- samenvatting uitgangspunten (pag. 1);
  - resumé incl. verschillenanalyse (pag. 2),
  - ruimtegebruik (pag. 3),
  - verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4),
  - jaarschijven (pag. 5),
  - cash-flow (pag. 6)
  - fasering (pag. 7) en
  - exploitatietekening (pag. 8)

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 april 2017

RB2017016 Vaststelling 8e herziening grex De Draai 2017 d.d. april 2017

Bespreekstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Voor	CU, VVD, CDA, HOP, D66, PvdA, SH, ND
Tegen	SP, BB, LMJ

Nr.: RB2017016

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 april 2017;

gelet op:

de Wet Ruimtelijke Ordening, de Grondexploitatiewet, De Wet modernisering  
vennootschapsplicht (Vpb), de Gemeentewet en het daarbij behorende (in 2016 gewijzigde)  
Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

conform de voorgestelde looptijd de 8<sup>e</sup> herziening grondexploitatie van De Draai d.d. april 2017  
vast te stellen met een positief resultaat van ca. 1,1 miljoen;

Heerhugowaard, 18 april 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,